

## ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství pro dům čp. 407 až 411 Na Šutce, IČO: 275 97 946  
Spisová značka: S 7044 vedená u Městského soudu v Praze,  
Sídlo: Praha 8, Na Šutce 407, PSČ 18200 (dále jen „SVJ“)

datum konání: 29. 5. 2024  
místo: zasedací místnost v přízemí budovy Stavebního bytového družstva  
Praha 8, Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobylisy 182 00  
od: 18:00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 51,30 % všech spoluvlastnických podílů (při zahájení)  
54,36 % všech spoluvlastnických podílů (při ukončení)  
schůze byla po celou dobu jednání usnášeníschopná.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

### Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023/2024 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2024 a dalších let
5. Informace o řešení a financování havarijního stavu nosné konstrukce domu
6. Různé
7. Závěr

### Průběh jednání a přijetí usnesení:

#### **Ad 1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)**

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal Miroslav Švarc, předseda Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“) a představil své kolegy: Ing. Jana Poláka, vedoucího technicko-provozního úseku SBD8, Mgr. Veroniku Sluku, MBA advokátku SBD 8, Ing. Ivu Šourkovou, vedoucí ekonomického úseku SBD8 a paní Veroniku Švarcovou, referentku objektu.

Navrhl, aby shromáždění hlasovalo *en bloque* o volbě pracovních orgánů shromáždění v následujícím složení: předsedající schůze pan Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů: Ing. Jan Polák a paní Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu pan Jakub Řídel.

#### Hlasování:

51,3 % přítomných spoluvlastnických podílů  
100 % pro z přítomných  
0 % proti z přítomných  
0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků jednomyslně schvaluje obsazení pracovních funkcí shromáždění ve složení: předsedající schůze Miroslav Švarc, zapisovatel Mgr. Veronika Sluka, MBA, sčítatel hlasů Ing. Jan Polák a paní Veronika Švarcová, ověřovatel zápisu pan Jakub Řídel. Nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

## **Ad 2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023**

Zpráva o hospodaření domu v roce 2023 byla přílohou k pozvánce na shromáždění. Předsedající předal slovo Ing. Ivě Šourkové, která informovala členy Společenství o tom, že porovnání záloh a nákladů na správu domu a služby spojené s bydlením za rok 2023 skončilo celkovým přeplatkem ve výši 445 719 Kč. Zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31. 12. 2023 činil 6 134 554 Kč (k 30. 4. 2024 Kč 6 430 782). Ke dni 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) 191 289,49 Kč. Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ. ÚZ je k nahlédnutí u správce či ve sbírce listin veřejného rejstříku na portal.justice.cz. Návrh na vypořádání hospodářského výsledku - převést hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 191 289,49 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu. O schválení účetní závěrky za rok 2023 a vypořádání výsledku hospodaření dal předsedající hlasovat.

51,3 % přítomných spoluvlastnických podílů  
100 % pro z přítomných  
0 % proti z přítomných  
0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků jednomyslně schvaluje účetní závěrku za r. 2023 a vypořádání výsledku hospodaření za rok 2023 ve výši 191 289,49 Kč – je ho převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

## **Ad 3. Návrh výše záloh**

Přehled záloh na správu domu a služby spojené s bydlením členové společenství obdrželi spolu s pozvánkou. Ing. Šourková zdůvodnila nutnost úpravy některých záloh zejména v souvislosti se zvýšením ceny vodného a stočného, které se promítá do nákladů na **studenou a teplou vodu**, navrhla zvýšit zálohy v těchto položkách o 62 000 Kč za rok celkem.

Cena za správu byla s platností od 4/2024 zvýšena o polovinu míry inflace za rok 2023, tedy o 5 %. Měsíční **odměna za správu bytů** tedy činí 245 Kč a garáží 83 Kč.

Zálohu na **elektrickou energii společných prostor** navrhla navýšit na úroveň nákladů roku 2023 + 10 %, tedy na 30 000 Kč za rok.

Předsedající dal o tomto návrhu hlasovat.

Hlasování:

56,59 % přítomných spoluvlastnických podílů  
100 % pro z přítomných  
0 % proti z přítomných  
0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků jednomyslně schvaluje navrženou úpravu záloh na studenou vodu, teplou vodu, odměnu správci a el. energií společných prostor s účinností od 1. 7. 2024, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ing. Šourková navrhla vrátit se k případné úpravě výše příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) po projednání plánu oprav na rok 2024 a další léta.

## **Ad 4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a prací prováděných k zajištění provozu domu za rok 2023/2024 a schválení návrhu plánu oprav a údržby na rok 2024 a dalších let**

Ing. Jan Polák informoval přítomné vlastníky o provedených pracích na domě.

**Provedené práce a údržba:**

Provádění servisních služeb na zařízení vjezdové brány v r. 2023 zajistila fa KOVEL Rudolf Šesták v celkové ceně 12.650 Kč. Na základě oznamovaných poruch na osvětlení společných prostor bylo provedeno seřízení čidel a částečná oprava (výměna osvětlení a čidel) p. Veselým za celkovou částku 13.162 Kč. Na základě provedené pravidelné kontroly hromosvodu v listopadu 2023 budou uvedené závady v protokolu odstraněny p. Veselým za celkovou částku 21.600 Kč.

**Ad 5. Informace o řešení a financování havarijního stavu nosné konstrukce domu****Sanace nosné konstrukce pojižděné střechy garáží u bytových domů Na Šutce 407 - 408, Praha 8.**

Předsedající předal slovo Mgr. Veronice Sluka, advokátce, aby tento bod č. 5 byl přednostně probrán. Byl proveden autorizovaný průzkum aktuálního stavu garáží a pojezdové plochy, dle které byla upravena PD na rekonstrukci garáží a pojezdové plochy, v současné době nehrozí bezprostřední deformace nosných konstrukcí. Na základě této PD je připravováno výběrové řízení na realizaci příslušných prací. V této souvislosti bude ještě řešen návrh financování těchto prací a je nutné dořešit majetkoprávní vztahy SVJ/garáže, předpokládaný termín ke schválení je 4.Q/2024.

Mgr. Sluka přítomným zároveň sdělila problematiku financování, a to vzhledem k samostatnému vlastnictví jednotlivých garáží mimo společenství. Jako nejjednodušší variantu řešení navrhla uzavřít dohodu o spolupráci a financování havarijního stavu garáží. Následovala dlouhá diskuze, jakou částkou by se vlastníci garáží měli podílet na financování.

Předsedající po diskuzi navrhnul, aby shromáždění pověřilo statutární orgán společenství, aby vyvinul maximální úsilí k sepsání dohody s vlastníky garáží o spolupráci a financování havarijního stavu garáží, která spočívá v tom, že vlastníci garáží dají celý zůstatek dlouhodobé zálohy a SVJ je připraveno svým zůstatkem dlouhodobé zálohy, popř. úvěrem dofinancovat zbylou část.

Společenství by prostřednictvím paní Mgr. Veroniky Sluka svolalo schůzi vlastníků garáží a dohodlo se na postupu.

Hlasování:

60,76 % přítomných spoluvlastnických podílů

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění vlastníků jednomyslně schvaluje záměr uzavřít dohodu mezi spoluvlastníky garáží pod domem a vedle domu a společenstvím o financování sanace nosné konstrukce pojižděné střechy garáží u bytových domů společenství a pověřuje k uzavření dohody statutární orgán společenství, aby to udělal, nikdo se nezdržel a nikdo nebyl proti.**

Následně dal předsedající hlasovat o tom, zda shromáždění souhlasí s tím, aby mohla Mgr. Veronika Sluka, advokátka zpracovat dohodu o financování mezi společenstvím, garážemi X a garážemi Y a účastnila se shromáždění, vše za částku do 20.000 Kč plus DPH.

Hlasování:

60,76 % přítomných spoluvlastnických podílů

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků jednomyslně schvaluje vypracování dohody mezi společenstvím a spoluvlastníky garáže pod domem a vedle domu, dále pak vzájemné odsouhlasení této dohody a většinovou účast spoluvlastníků na příštím shromáždění a pověřuje Mgr. Veroniku Sluka, advokátku, aby výše uvedené činnosti vykonala a vypracovala a pověřuje statutární orgán společenství, aby s Mgr. Veronikou Sluka, advokátkou, dojednal podmínky, nikdo se nezdržel a nikdo nebyl proti.

#### Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024, případně do dalších let

- Plyn

V listopadu 2023 byla provedena pravidelná kontrola plynového rozvodu společných částí v domě. Na základě této kontroly a uvedených závad v protokolu je nutné nechat vyměnit nefunkční hlavní uzávěry plynu před jednotlivými vchody, které v tuto chvíli nelze zavřít. Po výměně hlavních uzávěrů plynu je však potřeba vyměnit i všechny stoupačkové uzávěry, které nyní také nelze zavřít.

Na upozornění revizního technika doporučujeme uvažovat nad celkovou rekonstrukcí všech rozvodů v domě. Dle ČSN EN 1775 a TPG 70401 je plánovaná životnost domovních rozvodů plynu 50 let. Stav a provedení páteřního rozvodu, stoupačích vedení a původních bytových rozvodů odpovídá době instalace, blížíci se obvyklé životnosti (rozvod z roku cca 1973). Rekonstrukce by se rozložila na tři části, kdy je nejnnutnější provést výměnu hlavních uzávěrů plynu a dále nechat vyměnit ležaté vedení včetně stoupačkových uzávěrů.

Odhadované náklady na výměnu hlavních uzávěrů plynu před vchody domu (kromě vchodu 409) jsou dle zaslané cenové nabídky od Pražské plynárenské a. s. celkem 356.000 Kč.

Odhadované náklady na výměnu celého ležatého vedení včetně stoupačkových uzávěrů, které je nutné nechat vyměnit na základě provedené kontroly plynu, jsou dle zaslané cenové nabídky celkem 317.000 Kč. Odhadované náklady na výměnu stoupačkového vedení od hlavních uzávěrů plynu po bytové uzávěry plynu jsou dle zaslané cenové nabídky celkem 582.000 Kč (bez stavebních prací).

Členové SVJ navrhli nechat udělat celkovou rekonstrukci plynového vedení (HUP, ležaté a stoupačkové rozvody včetně stoupačkových uzávěrů) a předseda dal o tomto návrhu hlasovat.

Hlasování:

57,56 % přítomných spoluvlastnických podílů

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků jednomyslně schvaluje celkovou rekonstrukci plynu v částce 1.255 000 Kč (částka je uvedena bez stavebních prací v domě), nikdo se nezdržel a nikdo nebyl proti.

- **Schválení osoby odpovědné za provoz plynového zařízení dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti.**

Provozovatel (v tomto případě statutární orgán SVJ) domovního plynovodu v budovách musí vypracovat „jmenování osoby odpovědné za činnosti zajišťující bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení plynových“ podle § 15 odst. 2 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., kterým se ustanoví osoba odpovědná. Statutární orgán je ze zákona povinen takovou osobu zajistit, pokud to bude možné, bude jí revizní technik objektu na základě příkazní smlouvy.

Po diskuzi navrhnul o tomto dát předsedající hlasovat.

Hlasování:

54,36 % přítomných spoluvlastnických podílů

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo revizního technika společnosti osobou odpovědnou za provoz plynového zařízení, nikdo se nezdržel a nikdo nebyl proti.**

- **Elektrika a měřiče tepla a vody**

Vzhledem ke stáří elektrických rozvodů, značné degradaci instalace a původnímu vedení rozvodů v hliníku doporučil Ing. Polák zamyslet se nad plánovanou kompletní rekonstrukcí elektrických rozvodů v celém domě.

Z důvodu konce platnosti ověření bytových vodoměrů a konce životnosti indikátorů na topení je nutná jejich výměna. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení. Celkové náklady odhadujeme na 250.000 Kč. Součástí dodávky budou sběrnice dat pro měsíční odečty vodoměrů a indikátorů na topení.

Na námitku jednoho z přítomných vlastníků s odůvodněním, že vodoměry jsou dle podkladů na shromáždění platné do roku 2026, předsedající slíbil, že platnost ověření vodoměrů bude před vypsáním výběrového řízení ověřena.

Po diskuzi předsedající o tomto bodu hlasovat.

Hlasování:

54,36 % přítomných spoluvlastnických podílů

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo výměnu bytových vodoměrů a indikátorů na topení za částku maximálně 250.000 Kč s tím, že před výměnou ověří platnost vodoměrů, nikdo se nezdržel a nikdo nebyl proti.**

**Další body k projednání:**

- **Schválení vypracování analýzy bezpečnostních rizik objektu. v ceně max 11.000 Kč (povinnost vyplývající ze zákoníku práce, především v oblasti Dohod o provedení práce a změnami v Bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP).**

Hlasování:

54,36 % přítomných spoluvlastnických podílů

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení: Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo vypracování analýzy rizik objektu za max. 11.000 Kč, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel.**

Ing. Polák informoval přítomné, že zateplení budovy by vyšlo na cca 5.000.000 Kč. Zmínil také dotaci Zelená úsporám.

#### Revize, inspekce:

Revize	Platná do	Cyklus (měs.)
Elektroinstalace - společné prostory	09.02.2027	60
Hromosvod – pasivní	22.02.2027	60
Hromosvod - pasivní roční kontrola	20.11.2024	12
Kotelna odborná prohlídka	21.11.2024	12
Kotelna revize plynu	21.11.2024	12
Kotelna revize tlakových nádob	21.11.2028	60
Kouřovody - spalínové cesty	21.11.2024	12
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2024	120
Plyn (KSP + byty)	22.02.2025	36
Plyn (KSP) - roční kontrola	09.11.2024	12
PO- Hasicí přístroje	20.06.2024	12
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	20.06.2024	12
PO- Preventivní požární prohlídka domu	04.12.2024	12
Vodoměry SV	31.12.2026	60
Vodoměry TUV	31.12.2026	60

Pozn.: Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Zprávu vzalo shromáždění na vědomí.

#### Ad 6. Různé

Předsedající se zeptal, zda jsou dotazy ze strany vlastníků jednotek.

Ing. Šourková navrhla vrátit se k bodu úpravy záloh správu domu a pozemku na další období a vzhledem k finanční náročnosti plánovaných akcí zvýšit příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav SVJ) jak u bytů, tak u garáží na 35 Kč na m2 plochy měsíčně s účinností od 1. 7. 2024.

Hlasování:

54,36 % přítomných spoluvlastnických podílů

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo zvýšení příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) u bytových jednotek a všech garáží na 35 Kč na m2 plochy měsíčně s účinností 1. 7. 2024, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel.

Dále Ing. Šourková požádala přítomné vlastníky o aktualizaci jejich kontaktních údajů, e-mailových adres a telefonních čísel.

Pani Veronika Švarcová informovala přítomné o tom, že by jeden z vlastníků preferoval, aby údaje na webu neobsahovaly údaje o zůstatcích na bankovním účtu. Po diskuzi dal předsedající hlasovat o tom, zda souhlasí shromáždění s tím, aby byly zápisy ze shromáždění společnosti i nadále vyvěšovány na webu, ale nebyla na webu zveřejňována jména vlastníků.

Hlasování:

54,36 % přítomných spoluvlastnických podílů

100 % pro z přítomných

0 % proti z přítomných

0 % zdrželo se z přítomných

Návrh byl přijat.

**Usnesení:** Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo, aby zápisy ze shromáždění byly nadále vyvěšovány na webu s tím, že se bude snažit, aby tam nebyla zveřejněna jména vlastníků nebo jiných osob, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel.

Jedna vlastnice informovala, že se u domu „hýbou“ chodníky a Ing. Polák přislíbil, že se na to podívá technický úsek. Současně připomněla, že na předchozí schůzi shromáždění si členové odhlasovali, že auta nebudou parkovat na pozemku SVJ mimo garáže a nezpevněné plochy.

#### Ad 7. Závěr

Ostatní dotazy byly zodpovězeny v rámci diskuze.

Předsedající poděkoval přítomným za konstruktivní přístup a ukončil shromáždění v 20:30 hod.

Zapsala:



.....  
Mgr. Veronika Sluka, MBA

Ověřil:



.....  
Jakub Řídel

